
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2017 del R.G.E.

promossa da

.....
Codice fiscale:

Via *Ciro il Grande* n°21
Roma (Rm)

contro

.....
Codice fiscale:

Nato a Nettuno il 14/06/1977

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>6</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>6</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>12</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>13</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>13</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>13</u>
<u>Confini.....</u>	<u>13</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>13</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>14</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>15</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>15</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>15</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>16</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>16</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>17</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>18</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>18</u>

Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 324/2017 del R.G.E.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it; archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it,

Tel. 333 48 40 890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05.06.2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 4, piano 2

LOTTO 1

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento e lastrico solare, ubicati in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, è costituita da certificato notarile sottoscritto dal Notaio in data 13 ottobre 2017. La relazione preliminare delegata al Notaio, evidenzia che nella nota di trascrizione del pignoramento sono indicati gli originari dati catastali riportati nell'atto di acquisto, senza tener conto della variazione catastale per frazionamento in atti dal 01.12.2009 che in luogo dell'originario sub.502 ha originato gli attuali sub 504 e 505.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a Nettuno il 14/06/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'appartamento confina nel complesso con: distacco da Via Santa Barbara, subalterno 505, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
residenziale	82,48 mq	96,66 mq	1,00	96,66 mq	2,86 m	2
Balcone	23,27 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	2
balcone	5,81 mq	6,24 mq	0,10	0,62 mq	0,00 m	2
Lastrico solare	23,20 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	3
Lastrico solare	124,79 mq	134,47 mq	0,05	6,72 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				115,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Impianto meccanografico del 30.06.1987. Variazione del 14.06.1993 in atti dal 28.05.1999 , ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49575.1/1993). Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002. Variazione del 11.04.2006 prot. RM 0291131 in atti dal 11.04.2006 frz-vde da sgombero a garage (n. 38186.1/2006).Variazione di classamento del 12.04.2006 protocollo RM 0298103 in atti dal 12.04.2006 (n. 39412.1/2006).Divisione del 01.12.2009 (n. 34987.1/2009) l'originario subalterno 502 a seguito di frazionamento ha originato due unità immobiliari identificate con i subalterni 504 e 505. Lastrico solare. Altre dell'11.04.2006 protocollo n. RM 0291082 in atti dal 11.04.2006 lastrico solare (n. 4842.1/2006).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	27	696	504		A2	2	5	107	748,86	2	
	27	696	503		L			160		3	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti . Si fa presente, tuttavia, che l'immobile sub. 504 è stato originato dal frazionamento dell'originario sub. 502.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in sede di accesso è risultato in sufficiente stato d'uso e manutenzione. Sul lastrico solare risultano depositati tre serbatoi idrici dismessi in eternit e canne fumarie dismesse in eternit.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili. Struttura portante telai in C.A. Solai laterocementizi formati da travetti prefabbricati con interposte pignatte in laterizio e soletta di completamento in calcestruzzo cementizio. Copertura a terrazza con piano di calpestio formato da guaina a vista. Pareti esterne del tipo a cassetta formate da doppia parete in laterizio forato, con parete interna intonacata e parete esterna rivestita con listello di cortina e/o intonacata. Infissi esterni formati da finestre e o porte finestre e avvolgibile in pvc. Pavimentazione prevalentemente in mattonelle di monocottura e/o gres ceramico. Pareti dei bagni e parete dell'angolo cottura rivestite con listelli di gres ceramico. Impianti esistenti: elettrico, idrico, termico del tipo autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso l'appartamento arredato e allacciato ai servizi pubblici, è risultato occupato dalla Sig.ra in carenza di titolo opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1985 al 22/07/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/03/1985	5224	4240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2008	266184	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/07/2008	45666	26208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	18/07/2008	31464	1t		

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 13/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/07/2008
Reg. gen. 45667 - Reg. part. 10348
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di
Contro.....
Capitale: € 300.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il maggior immobile di cui sono parte i cespiti espropriati, ricade in zona E2 di PRG, come appresso normata:

"Art.16

ZONA E2 : Case con giardino.

Questa zona è costituita da insediamenti del tutto analoghi a quelli della precedente Zona E1, caratterizzata però dall'essere già quasi completamente edificata con caratteristiche tali da non consentire più l'applicazione della normativa stabilita per la Zona E1.

Nonostante ciò, questa edilizia, per il carattere di modesto sviluppo e di degradazione architettonica che presenta, dovrà essere soggetta ad un processo di trasformazione. Per facilitare questo è consentito rielaborare le costruzioni esistenti e completare i pochi lotti ancora liberi con le seguenti prescrizioni: a) Altezza massima raggiungibile non superiore a ml. 7,50, più un piano attico, la cui superficie non potrà superare la metà dell'area coperta e la cui altezza sarà di ml. 3,20;

b) I distacchi dai confini interni e dalla strada non potranno essere inferiori a ml. 5,00, per i lotti liberi; nel caso di sopraelevazioni, ed al fine di poter inserire la scala per i piani superiori, compresi nei limiti indicati dal comma a), è permesso raggiungere, con il solo volume della scala e la sopraelevazione, il distacco minimo di ml. 3,00 dai confini. Le costruzioni esistenti che supereranno i limiti ammessi da questo articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purchè la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza naturale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il maggior immobile di cui sono parte i cespiti espropriati fu realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Nettuno di licenza edilizia n° 1430 del 07.12.1967. Il fabbricato fu autorizzato per l'abitabilità in data 11 giugno 1968 - pratica n° 1430. Successivamente per gli immobili pignorati fu

presentato progetto per il frazionamento di unità immobiliari e realizzazione di locale tecnologico. L'intervento richiesto fu autorizzato con permesso di costruire n° 363/2009 del 26.10.2009- posizione 1430 previa sottoscrizione da parte del proprietario dell'immobile di Atto d'Obbligo riportante impegno a non realizzare nei locali tecnologici assentiti nessun impianto tecnico o servizi propedeutici all'utilizzo residenziale degli stessi.

L'intervento richiesto prevedeva il frazionamento dell'originario appartamento in due distinte ed autonome unità immobiliari, oltre la realizzazione a livello del lastrico solare di un locale tecnologico necessario per la posa in opera di un impianto fotovoltaico e pannelli solari a servizio delle unità immobiliari oggetto del frazionamento. I lavori autorizzati sarebbero dovuti iniziare entro e non oltre un anno dal rilascio del permesso di costruire, ma agli atti del Comune di Nettuno non v'è traccia nè della comunicazione di inizio lavori, nè della comunicazione di fine lavori. Tuttavia il frazionamento dell'originario appartamento in due unità immobiliari è stato realizzato e risulta presentata la relativa variazione catastale. Non risulta invece realizzata la costruzione del locale tecnologico per la posa in opera dell'impianto fotovoltaico. Agli atti del Comune di Nettuno non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'appartamento è risultato privo dell'APE .

L'impianto di riscaldamento è risultato privo del libretto d'impianto e delle ricevute degli interventi periodici di manutenzione, pertanto non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alle sole porzioni residenziali pignorate , lo stato dei luoghi risulta conforme al grafico allegato al permesso di costruire n° 363/2009 del 26.10.2009 - posizione 1430, tuttavia in carenza della comunicazione di inizio e fine lavori, si ritiene fatte salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Nettuno, che l'aggiudicatario debba provvedere a proprie cura e spesa alla presentazione di CILA tardiva per la regolarizzazione del realizzato frazionamento dell'originario appartamento in due distinte ed autonome unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

LOTTO 2

IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento , ubicato in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, è costituita da certificato notarile sottoscritto dal Notaio in data 13 ottobre 2017. La relazione preliminare delegata al Notaio, evidenzia che nella nota di trascrizione del pignoramento sono indicati gli originari dati catastali riportati nell'atto di acquisto, senza tener conto della variazione catastale per frazionamento in atti dal 01.12.2009 che in luogo dell'originario sub.502 ha originato gli attuali sub 504 e 505.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a Nettuno il 14/06/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'appartamento confina nel complesso con: distacco da Via delle Azalee, subalterno 504, vano scala , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	50,53 mq	61,02 mq	1,00	61,02 mq	2,86 m	2
Balcone	4,64 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	62,52 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	62,52 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Impianto meccanografico del 30.06.1987. Variazione del 14.06.1993 in atti dal 28.05.1999 , ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49575.1/1993). Variazione del quadro tariffario del 13.08.2002. Variazione del 11.04.2006 prot. RM 0291131 in atti dal 11.04.2006 frz-vde da sgombero a garage (n. 38186.1/2006).Variazione di classamento del 12.04.2006 protocollo RM 0298103 in atti dal 12.04.2006 (n. 39412.1/2006).Divisione del 01.12.2009 (n. 34987.1/2009) l'originario subalterno 502 a seguito di frazionamento ha originato due unità immobiliari identificate con i subalterni 504 e 505.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	696	505		A2	2	3,5	64	524,2	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti . Si fa presente, tuttavia, che l'immobile sub. 505 è stato originato dal frazionamento dell'originario sub. 502.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in sede di accesso è risultato in sufficiente stato d'uso e manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili. Struttura portante telai in C.A. Solai laterocementizi formati da travetti prefabbricati con interposte pignatte in laterizio e soletta di completamento in calcestruzzo cementizio. Copertura a terrazza con piano di calpestio formato da guaina a vista. Pareti esterne del tipo a cassetta formate da doppia parete in laterizio forato, con parete interna intonacata e parete esterna rivestita con listello di cortina e/o intonacata. Infissi esterni formati da finestre e o porte

finestre e avvolgibile in pvc. Pavimentazione prevalentemente in mattonelle di monocottura e/o gres ceramico. Pareti dei bagni e parete dell'angolo cottura rivestite con listelli di gres ceramico. Impianti esistenti: elettrico, idrico, termico del tipo autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso forzoso autorizzato dal G.E., l'appartamento è risultato libero da persone e cose e privo di allaccio alle forniture domestiche. Si precisa che è stata riscontrata la presenza di un piccolo armadio in legno posizionato all'ingresso dell'appartamento e la presenza di due bombole di gpl sul balcone.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1985 al 22/07/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/03/1985	5224	4240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/07/2008		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	23/07/2008			266184	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	30/07/2008			45666	26208
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	18/07/2008			31464	1t

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 13/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/07/2008
Reg. gen. 45667 - Reg. part. 10348
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di
Contro.....
Capitale: € 300.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il maggior immobile di cui sono parte i cespiti espropriati, ricade in zona E2 di PRG, come appresso normata:

"Art.16

ZONA E2 : Case con giardino

Questa zona è costituita da insediamenti del tutto analoghi a quelli della precedente Zona E1, caratterizzata però dall'essere già quasi completamente edificata con caratteristiche tali da non consentire più l'applicazione della normativa stabilita per la Zona E1. Nonostante ciò, questa edilizia, per il carattere di modesto sviluppo e di degradazione architettonica che presenta, dovrà essere soggetta ad un processo di trasformazione. Per facilitare questo è consentito rielaborare le costruzioni esistenti e completare i pochi lotti ancora liberi con le seguenti prescrizioni: a) Altezza massima raggiungibile non superiore a ml. 7,50, più un piano attico, la cui superficie non potrà superare la metà dell'area coperta e la cui altezza sarà di ml. 3,20;

b) I distacchi dai confini interni e dalla strada non potranno essere inferiori a ml. 5,00, per i lotti liberi; nel caso di sopraelevazioni, ed al fine di poter inserire la scala per i piani superiori, compresi nei limiti indicati dal comma a), è permesso raggiungere, con il solo volume della scala e la sopraelevazione, il distacco minimo di ml. 3,00 dai confini. e costruzioni esistenti che supereranno i limiti ammessi da questo articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purchè la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza naturale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il maggior immobile di cui sono parte i cespiti espropriati fu realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Nettuno di licenza edilizia n° 1430 del 07.12.1967. Il fabbricato fu autorizzato per l'abitabilità in data 11 giugno 1968 - pratica n° 1430. Successivamente per gli immobili pignorati fu presentato progetto per il frazionamento di unità immobiliari e realizzazione di locale tecnologico. L'intervento richiesto fu autorizzato con permesso di costruire n° 363/2009 del 26.10.2009 - posizione 1430 previa sottoscrizione di atto d'obbligo da parte del proprietario dell'immobile di Atto d' Obbligo riportante impegno a non realizzare nei locali tecnologici assentiti nessun impianto tecnico o servizi propedeutici all'utilizzo residenziale degli stessi. L'intervento richiesto prevedeva il frazionamento dell'originario appartamento in due distinte ed autonome unità immobiliari, oltre la realizzazione a livello del lastrico solare di un locale tecnologico necessario per la posa in opera di un impianto

fotovoltaico e pannelli solari a servizio delle unità immobiliari oggetto del frazionamento. I lavori autorizzati sarebbero dovuti iniziare entro e non oltre un anno dal rilascio del permesso di costruire, ma agli atti del Comune di Nettuno non v'è traccia nè della comunicazione di inizio lavori, nè della comunicazione di fine lavori. Tuttavia il frazionamento dell'originario appartamento in due unità immobiliari è stato realizzato e risulta presentata la relativa variazione catastale, non risulta invece realizzata la costruzione del locale tecnologico per la posa in opera dell'impianto fotovoltaico. Agli atti del Comune di Nettuno non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'appartamento è risultato privo dell'APE .L'impianto di riscaldamento è risultato privo del libretto d'impianto e delle ricevute degli interventi periodici di manutenzione, pertanto non è possibile procedere alla redazione dell'APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alle sole porzioni residenziali pignorate , lo stato dei luoghi risulta conforme al grafico allegato al permesso di costruire n° 363/2009 del 26.10.2009- posizione 1430, tuttavia in carenza della comunicazione di inizio e fine lavori, si ritiene fatte salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Nettuno , che l'aggiudicatario debba provvedere a proprie cura e spesa alla presentazione di CILA tardiva per la regolarizzazione del realizzato frazionamento dell'originario appartamento in due distinte ed autonome unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per quanto riguarda gli immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili a quelli espropriati sono disponibili i valori di vendita e di locazione : OMI relativi alla zona B1 del Comune di Nettuno riferiti al secondo semestre dell'anno 2017 , del Borsino Immobiliare riferiti al mese di agosto 2018, riportati in annunci di vendita . Mediamente detti valori, che di seguito si riportano sono abbastanza simili tra di loro e comunque entro la fascia di tolleranza estimativa.

- Abitazioni civili (valore di mercato per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.350,00

valore massimo €/mq = € 1.850,00

- Abitazioni civili (valore di locazione €/mq x mese)

- valore minimo €/mq x mese = € 4,80

- valore massimo €/mq x mese = € 6,80

- tasso di capitalizzazione 4,10%

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, al piano , allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i valori medi, quindi €/mq. $(1.350,00 + 1.850,00) : 2 = 1.600,00$

€/mq x mese $(4,80+6,80) : 2 = 5,80$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PRIMO LOTTO

1° METODO

Determinazione del valore degli immobili mediante capitalizzazione dei redditi

Superficie ragguagliata immobile mq. 115,25

Affitto presunto €/mq x mese 5,80

Affitto presunto mensile mq 115,25 x 5,80= € 668,45- arrotondato a € 670,00

Affitto annuo presunto = € 670,00 x 12 = € 8.040,00

Spese presunte (rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25)

Reddito netto = 8.040,00 - $(8.040,00 \times 0,12) = 7.075,20$, arrotondato a € 7.075,00

saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali 4,10 % (fonte Borsino Immobiliare

Determinazione valore

Reddito netto = € 7.075,00

V = € 7.075,00 : 0,041 = € 172.560,97 , arrotondato a € 173.000,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con metodo sintetico

Superficie ragguagliata immobile = mq. 115,25

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.600,00

VALORE = 115,25x €/mq 1.600,00 = € 184.400,00 arrotondato a € 184.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (173.000,00+ 184.000,00) : 2 = € 178.500,00

DETRAZIONI

Per spese tecniche e amministrative regolarizzazione edilizia frazionamento

originario appartamento e conseguente rilascio del certificato di abitabilità,

per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza dei certificati di

conformità degli impianti , per mancanza del libretto dell'impianto di riscaldamento

10% del valore stimato = € 17.850,00

Restano € = € 160.650,00

Per rimozione elementi in eternit depositati sul lastrico solare:

1. predisposizione e presentazione:

piano operativo di lavoro - pos - fir ecc. = € 600,00

2. bonifica serbatoi n° 3 x €/cadauno 200,00 = € 600,00

3. bonifica cappellotto e canne fumarie = € 450,00

4. calo a terra del materiale imballato con braccio

meccanico e oneri occupazione suolo pubblico = € 200,00

Sommano = € 1.850,00

Imprevisti 20% = € 370,00

Sommano = € 2.220,00

IVA 22% = € 488,40

Totale = € 2.708,40 = € 2.708,00

Valore finale = € (160.650,00 - 2.708,00) = € 157.942,00

In C.T. € 158.000,00 (cento cinquanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL SECONDO LOTTO

1° METODO

Determinazione del valore degli immobili mediante capitalizzazione dei redditi

Superficie ragguagliata immobile mq. 62,52

Affitto presunto €/mq x mese 5,80

Affitto presunto mensile mq 62,52 x 5,80 = € 362,62 - arrotondato a € 370,00

Affitto annuo presunto = € 370,00 x 12 = € 4.440,00

Spese presunte (rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25)

Reddito netto = 4.440,00 - (4.440,00 X 0,12) = 3.907,20, arrotondato a € 3.907,00

saggio di capitalizzazione del reddito netto per immobili residenziali 4,10 % (fonte Borsino Immobiliare

Determinazione valore

Reddito netto = € 3.907,00

V = € 3.907,00: 0,041 = € 95.292,68, arrotondato a € 95.300,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con metodo sintetico

Superficie ragguagliata immobile = mq. 62,52

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.600,00

VALORE = 62,52x €/mq 1.600,00 = € 100.032,00 arrotondato a € 100.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ (95.300,00+ 100.000,00) : 2 = € 97.650,00

DETRAZIONI

Per spese tecniche e amministrative regolarizzazione edilizia frazionamento

originario appartamento e conseguente rilascio del certificato di abitabilità,

per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza dei certificati di

conformità degli impianti , per mancanza del libretto dell'impianto di riscaldamento

10% del valore stimato = € 9.765,00
Restano € = € 87.885,00

In C.T. € 88.000,00 (ottanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

BANDO D'ASTA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - In Comune di Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, Appartamento e lastrico solare, ubicati in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio. Identificati: al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 504, Categoria A2 - piano 2° int. 3 (l'appartamento); Fg. 27, Part. 696, Sub. 503, Categoria L - piano 3° (il lastrico solare) . Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore stimato € 158.000,00 (cento cinquanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Immobile oggetto di frazionamento per il quale necessita regolarizzazione edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - In Comune di Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 4, piano 2 Appartamento , ubicato in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 505, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore stimato € 88.000,00 (ottanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Immobile oggetto di frazionamento per il quale necessita regolarizzazione edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 26/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casadonte Alfiero

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - In Comune di Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, Appartamento e lastrico solare, ubicati in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio. Identificati: al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 504, Categoria A2 - piano 2° int. 3 (l'appartamento); Fg. 27, Part. 696, Sub. 503, Categoria L - piano 3° (il lastrico solare) . Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore stimato € 158.000,00 (cento cinquanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Immobile oggetto di frazionamento per il quale necessita regolarizzazione edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - In Comune di Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 4, piano 2 Appartamento , ubicato in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 505, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore stimato € 88.000,00 (ottanta otto mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Immobile oggetto di frazionamento per il quale necessita regolarizzazione edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vendita effettuata a corpo e non a misura

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 324/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 504, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 696, Sub. 503, Categoria L	Superficie	115,25 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in sede di accesso è risultato in sufficiente stato d'uso e manutenzione. Sul lastrico solare risultano depositati tre serbatoi idrici dismessi in eternit e canne fumarie dismesse in eternit.		
Descrizione:	Appartamento e lastrico solare, ubicati in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:			

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Santa Barbara 110, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 696, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	62,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in sede di accesso è risultato in sufficiente stato d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento , ubicato in zona semicentrale del Comune di Nettuno, caratterizzata dalla presenza di sufficienti servizi e di sufficienti aree di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:			